

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО**

**от 30 декабря 2016 г. N ОГ-Д23-15301**

**ОТНОСИТЕЛЬНО ТРЕБОВАНИЙ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение в пределах своей компетенции, сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно [Положению](#) Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По вопросу 1. Площадь жилого здания определяется с учетом положений [пунктов 8, 9](#) Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. N 90 (далее - Требования N 90), в силу которых площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне каждого этажа включаются в площадь жилого здания.

По вопросам 2, 5. С учетом [абзаца третьего пункта 9](#) Требований N 90, полагаем, что площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша и проемы в перекрытиях вне зависимости от их площади включаются в площадь нижнего этажа жилого здания.

По вопросу 3. Согласно [пункту 9](#) Требований N 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания. При этом в соответствии с [Приложением Б](#) свода правил N 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", утвержденного [приказом](#) Минрегиона России от 24 декабря 2010 г. N 778 (далее - СП N 54.13330.2011), пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является. Согласно [пункту В.1.6](#) Приложения В СП N 54.13330.2011 подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

В соответствии с [пунктом 5.8](#) СП N 54.13330.2011 высота (от пола до потолка) жилых комнат и кухни (кухни-столовой) в климатических районах IА, IБ, IГ, IД и IАА должна быть не менее 2,7 м, а в других климатических районах - не менее 2,5 м.

Таким образом, минимальная высота от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных), при которой площадь этажа включается в площадь жилого здания, должна быть более 1,8 метра.

По вопросу 4. Согласно [пункту 8](#) Требований N 90 в площадь жилого здания включаются площади арочных проемов шириной 2 метра и более. В частности, такое возможно в случае, если такие проемы выполнены в наружных стенах здания.

По вопросу 5. В соответствии с [абзацем вторым пункта 5](#) Требований N 90 в площадь нежилого здания, сооружения включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажеров, рамп, открытых неотапливаемых планировочных элементов нежилого здания, сооружения (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий). Таким образом, в площадь нежилого здания включаются площади как застекленных лоджий, так открытых лоджий.

---